PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de l'Atlantique

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Les perspectives du marché de l'habitation demeurent peu prometteuses en Atlantique

Figure 1

Diminution des mises en chantier d'habitations, sauf à T.-N.-L.

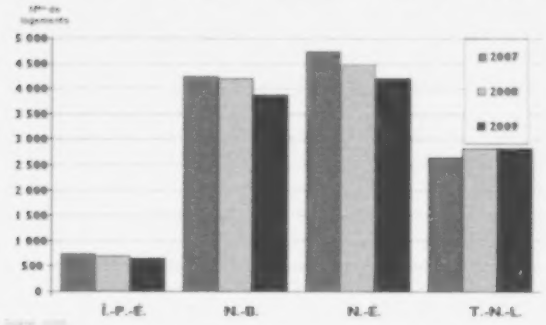
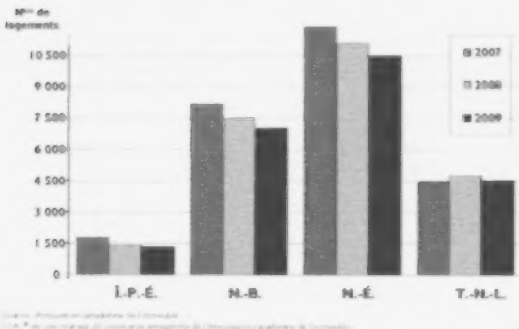


Figure 2

Les ventes S.I.A.[1] diminueront , sauf à T.-N.-L.



Aperçu

Les mises en chantier d'habitations diminueront légèrement cette année au Canada atlantique. Grâce à la hausse observée du côté des maisons individuelles au cours de la première moitié de l'année, la situation permet une amélioration des prévisions. Cependant, la reprise prévue dans le segment des collectifs a été ralentie par le faible volume de mises en chantier dans la catégorie des appartements depuis le début de 2008. Cette année, c'est Terre-Neuve-et Labrador qui enregistrera la croissance d'activité la plus forte dans le secteur de la construction résidentielle.

Les prix continuent à monter

Les prix des logements existants ont déjà gagné près de 7 % depuis le début de l'année et ils continuent à monter. Cependant, l'augmentation actuelle du stock devrait mettre un frein à toute croissance des prix pendant le reste de l'année. Le prix des habitations neuves a aussi monté, mais, outre les augmentations

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

importantes à Halifax et à St. John's, les effets de la montée des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux sur les prix ne sont pas aussi marqués en 2008.

Le niveau des ventes S.I.A.® va baisser

En 2008, les ventes devraient régresser de près de 6 % dans la région, sauf à Terre-Neuve-et-Labrador, où elles devraient s'accroître de près de 6 %. Globalement, le niveau des ventes est toujours soutenu par l'intensification prévue de la migration (interprovinciale et internationale) vers la région et par la croissance de l'emploi. Toutefois, certains facteurs pourraient infirmer ces prévisions, comme la récente baisse de la confiance des consommateurs et une progression du revenu qui serait moins rapide en 2008.

Prévisions pour le marché de l'habitation

La remontée des mises en chantier attribuable à l'accélération de l'activité dans le segment des maisons individuelles qui a été observée en 2007 ne devrait pas se poursuivre durant le reste de 2008 et en 2009. Cependant, la hausse des prix de l'énergie permet en ce moment aux constructeurs d'offrir aux consommateurs des habitations neuves à bon rendement énergétique.

On s'attend à ce que les mises en chantier de logements collectifs diminuent en 2008 et restent relativement stables en 2009. Les maisons en rangée et les jumelés devraient demeurer des types d'habitations recherchés au Canada atlantique, car les prix actuels des logements pousseront certains consommateurs à se détourner des maisons individuelles.

De plus, la forte croissance des prix et l'élévation des charges de remboursement hypothécaire modéreront la demande de logements existants dans la région en 2008 et en 2009.

Prévisions économiques

Vu les prix élevés de l'énergie, qui ont des répercussions sur le portefeuille des consommateurs, on s'attend à ce que ces derniers soient réticents à dépenser en 2008. La vigueur du dollar canadien et la hausse des prix de l'énergie nuisent aussi à la compétitivité des secteurs tributaires des exportations, comme les forêts et les pêches, ainsi qu'aux voyages et au tourisme.

À Terre-Neuve-et-Labrador, les exportations de pétrole et de minéraux ainsi que les nouveaux investissements dans Hebron seront les éléments moteurs de la croissance économique. Toutefois, une baisse de la production pétrolière au large des côtes modérera quelque peu les perspectives. Le secteur des pêches continuera pour sa part à se heurter à la vigueur du dollar canadien et au coût élevé des carburants.

À l'Île-du-Prince-Édouard, une augmentation des investissements dans la construction non résidentielle compense en partie la faiblesse de la construction résidentielle en 2008. Le tourisme subit aussi les contrecoups de la montée du dollar canadien et de la tendance des Américains à rester chez eux durant une année d'élection.

Des défis continuent de se poser pour l'économie de la Nouvelle-Écosse, les industries et les entreprises ayant du mal à demeurer concurrentielles dans un contexte de mondialisation de l'économie. La progression des investissements dans le secteur non résidentiel et dans certaines parties du secteur des services, y compris dans les services financiers, les services professionnels et scientifiques ainsi que dans l'information et la culture, sera le principal moteur de croissance. Les perspectives reposent également sur Deep Panuke, qui devrait contribuer à accélérer la croissance vers la fin de 2008 et en 2009.

En ce qui a trait au Nouveau-Brunswick, sa forte dépendance par rapport aux exportations en retardera la croissance économique à cause du ralentissement chez nos voisins du sud. La construction du terminal de gaz naturel liquéfié (GNL), la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau, dans la région de Saint John, et l'agrandissement des installations de Potash Corp., dans la région de Sussex, continueront de stimuler la construction non résidentielle.

Taux hypothécaires

1 an	T2 2008	6.68
	Var. par rapport à 2007	-0.15
	2008 (P)	6.82
	2009 (P)	6.84
5 ans	T2 2008	6.93
	Var. par rapport à 2007	-0.08
	2008 (P)	7.12
	2009 (P)	7.42

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région de l'Atlantique

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD[2] (%)	Taux de chômage DD[2] (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)
St. John's	T2 2008	3.2	7.8	762.24	T2 2008	456	368	88	1,084	$169,942
	T2 2007	1.4	6.6	687.05	T2 2007	378	316	62	992	$146,509
	variation[1]	1.8	1.2	10.9%	Variation	20.6	16.5	41.9	9.3	16.0
Charlottetown[1]	T2 2008	5.2	6.8	s.o.	T2 2008	143	90	53	128	$175,042
	T2 2007	0.3	6.0	s.o.	T2 2007	151	91	60	174	$172,590
	variation[1]	4.9	0.7	-	Variation	-5.3	-1.1	-11.7	-26.4	1.4
Halifax[2]	T2 2008	0.9	5.4	699.08	T2 2008	612	359	253	2,270	$234,514
	T2 2007	0.1	5.8	689.44	T2 2007	681	323	358	2,382	$219,482
	variation[1]	0.8	-0.4	1.4%	Variation	-10.1	11.1	-29.3	-4.7	6.8
Fredericton	T2 2008	-2.7	4.6	s.o.	T2 2008	263	143	120	842	$165,960
	T2 2007	10.8	4.1	s.o.	T2 2007	158	123	35	866	$154,529
	variation[1]	-13.5	0.5	-	Variation	66.5	16.3	242.9	-2.8	7.4
Moncton	T2 2008	2.9	5.9	658.54	T2 2008	532	209	323	902	$143,892
	T2 2007	-2.5	4.9	625.64	T2 2007	397	183	214	890	$140,471
	variation[1]	5.4	1.0	5.3%	Variation	34.0	14.2	50.9	1.3	2.4
Saint John	T2 2008	-0.6	6.1	720.99	T2 2008	207	147	60	690	$166,349
	T2 2007	5.3	4.8	702.09	T2 2007	252	133	119	675	$140,687
	variation[1]	-5.9	1.3	2.7%	Variation	-17.9	10.5	-49.6	2.2	18.2
T.-N.-L.	juin 08	1.8	13.1	728.18	T2 2008	863	731	132	1,084	$169,942
	juin 07	0.3	13.1	663.72	T2 2007	665	567	98	992	$146,509
	variation[1]	1.5	0.0	9.7%	Variation	29.8	28.9	34.7	9.3	16.0
Î.-P.-É.	juin 08	2.6	10.1	637.41	T2 2008	241	169	72	307	$137,253
	juin 07	0.7	10.5	599.04	T2 2007	234	158	76	454	$132,190
	variation[1]	1.9	-0.4	6.4%	Variation	3.0	7.0	-5.3	-32.4	3.8
N.-É.	juin 08	2.2	7.6	665.97	T2 2008	1,086	761	325	3,746	$197,861
	juin 07	1.3	8.1	653.27	T2 2007	1,250	765	485	3,878	$189,329
	variation[1]	0.9	-0.5	1.9%	Variation	-13.1	-0.5	-33.0	-3.4	4.5
N.-B.	juin 08	-0.7	9.7	669.27	T2 2008	1,414	794	620	2,587	$153,403
	juin 07	2.5	6.9	641.85	T2 2007	1,281	847	434	2,602	$141,522
	variation[1]	-3.3	2.8	4.3%	Variation	10.4	-6.3	42.9	-0.6	8.4
Région de l'Atlantique	juin 08	1.1	9.6	696.82	T2 2008	3,604	2,455	1,149	7,724	$176,643
	juin 07	1.5	8.9	648.10	T2 2007	3,430	2,337	1,093	7,926	$165,002
	variation[1]	-0.3	0.7	7.5%	Variation	5.1	5.0	5.1	-2.5	7.1
Canada	juin 08	1.7	6.2	777.73	T2 2008	62,087	29,267	32,820	146,219	$315,760
	juin 07	2.1	6.1	744.90	T2 2007	64,615	35,673	28,942	168,790	$310,161
	variation[1]	-0.3	0.1	4.4%	Variation	-3.9	-18.0	13.4	-13.4	1.8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Puisque des données désaisonnalisées sur la main-d'oeuvre ne sont pas disponibles pour Charlottetown, Fredericton et Moncton, des données brutes ont été utilisées.

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
St. John's	Log. individuels	1,174	1,400	19.3	1,450	3.6	509	397	28.2
	Log. collectifs	306	325	6.2	300	-7.7	119	126	-5.6
	Tous	1,480	1,725	16.6	1,750	1.4	628	523	20.1
Charlottetown	Log. individuels	295	275	-6.8	225	-18.2	114	111	2.7
	Log. collectifs	99	100	1.0	125	25.0	68	62	9.7
	Tous	394	375	-4.8	350	-6.7	182	173	5.2
Halifax	Log. individuels	1,207	1,275	5.6	1,075	-15.7	563	464	21.3
	Log. collectifs	1,282	1,200	-6.4	1,375	14.6	472	672	-29.8
	Tous	2,489	2,475	-0.6	2,450	-1.0	1,035	1,136	-8.9
Fredericton	Log. individuels	432	475	10.0	430	-9.5	198	157	26.1
	Log. collectifs	204	225	10.3	190	-15.6	124	37	235.1
	Tous	636	700	10.1	620	-11.4	322	194	66.0
Moncton	Log. individuels	655	675	3.1	620	-8.1	243	229	6.1
	Log. collectifs	770	805	4.5	740	-8.1	366	282	29.8
	Tous	1,425	1,480	3.9	1,360	-8.1	609	511	19.2
Saint John	Log. individuels	412	480	16.5	440	-8.3	219	165	32.7
	Log. collectifs	275	300	9.1	300	0.0	153	171	-10.5
	Tous	687	780	13.5	740	-5.1	372	336	10.7
T.-N.-L.	Log. Individuels	2,184	2,425	11.0	2,450	1.0	908	692	31.2
	Log. Collectifs	465	400	-14.0	375	-6.3	163	167	-2.4
	Tous	2,649	2,825	6.6	2,825	0.0	1,071	859	24.7
Î.-P.-É.	Log. Individuels	573	525	-8.4	475	-9.5	213	208	2.4
	Log. Collectifs	177	175	-1.1	175	0.0	93	88	5.7
	Tous	750	700	-6.7	650	-7.1	306	296	3.4
N.-É.	Log. Individuels	2,887	2,850	-1.3	2,500	-12.3	1,130	1,078	4.8
	Log. Collectifs	1,863	1,625	-12.8	1,700	4.6	654	842	-22.3
	Tous	4,750	4,475	-5.8	4,200	-6.1	1,784	1,920	-7.1
N.-B.	Log. Individuels	2,733	2,650	-3.0	2,450	-7.5	1,031	1,035	-0.4
	Log. Collectifs	1,509	1,550	2.7	1,425	-8.1	818	569	43.8
	Tous	4,242	4,200	-1.0	3,875	-7.7	1,849	1,604	15.3
Région de l'Atlantique	Log. Individuels	8,377	8,450	0.9	7,875	-6.8	3,282	3,013	8.9
	Log. Collectifs	4,014	3,750	-6.6	3,675	-2.0	1,728	1,666	3.7
	Tous	12,391	12,200	-1.5	11,550	-5.3	5,010	4,679	7.1
Canada	Log. Individuels	118,917	97,925	-17.7	93,225	-4.8	44,596	54,894	-18.8
	Log. Collectifs	109,426	117,550	7.4	100,875	-14.2	61,101	50,437	21.1
	Tous	228,343	215,475	-5.6	194,100	-9.9	105,697	105,331	0.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Marché de la revente

		2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
St. John's	Ventes S.I.A.®	4,471	4,750	6.2	4,500	-5.3	1,797	1,616	11.2
	Prix S.I.A.® moyen	149,258	171,500	14.9	182,500	6.4	164,788	143,288	15.0
Charlottetown[1]	Ventes S.I.A.®	650	500	-23.1	500	0.0	259	278	-6.8
	Prix S.I.A.® moyen	166,244	173,000	4.1	175,000	1.2	174,591	167,403	4.3
Halifax[2]	Ventes S.I.A.®	6,938	6,400	-7.8	6,000	-6.3	3,594	3,930	-8.5
	Prix S.I.A.® moyen	215,018	228,000	6.0	233,000	2.2	229,710	214,142	7.3
Fredericton	Ventes S.I.A.®	2,448	2,250	-8.1	2,125	-5.6	1,211	1,360	-11.0
	Prix S.I.A.® moyen	141,117	151,500	7.4	158,000	4.3	159,866	146,904	8.8
Moncton	Ventes S.I.A.®	2,849	2,750	-3.5	2,600	-5.5	1,435	1,481	-3.1
	Prix S.I.A.® moyen	140,032	147,000	5.0	151,500	3.1	145,149	139,951	3.7
Saint John	Ventes S.I.A.®	2,253	2,150	-4.6	2,000	-7.0	1,086	1,122	-3.2
	Prix S.I.A.® moyen	140,544	155,000	10.3	163,000	5.2	160,141	142,760	12.2
T.-N.-L.	Ventes S.I.A.®	4,471	4,750	6.2	4,500	-5.3	1,797	1,616	11.2
	Prix S.I.A.® moyen	149,258	171,500	14.9	182,500	6.4	164,788	143,288	15.0
Î.-P.-É.	Ventes S.I.A.®	1,769	1,400	-20.9	1,300	-7.1	523	700	-25.3
	Prix S.I.A.® moyen	133,457	138,000	3.4	140,000	1.4	136,186	128,689	5.8
N.-É.	Ventes S.I.A.®	11,857	11,100	-6.4	10,500	-5.4	5,892	6,269	-6.0
	Prix S.I.A.® moyen	180,989	190,000	5.0	194,500	2.4	194,132	184,970	5.0
N.-B.	Ventes S.I.A.®	8,161	7,500	-8.1	7,000	-6.7	3,962	4,222	-6.2
	Prix S.I.A.® moyen	136,603	143,000	4.7	146,000	2.1	149,781	139,539	7.3
Région de l'Atlantique	Ventes S.I.A.®	26,259	24,750	-5.7	23,300	-5.9	12,174	12,807	-4.9
	Prix S.I.A.® moyen	158,589	169,266	6.7	174,571	3.1	172,878	161,657	6.9
Canada	Ventes S.I.A.®	520,192	458,300	-11.9	446,600	-2.6	251,550	289,525	-13.1
	Prix S.I.A.® moyen	307,306	317,450	3.3	327,000	3.0	313,610	302,813	3.6

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
Sources : ACI, [1] Prince Edward Island Real Estate Association, [2] Nova Scotia Association of Realtors
P : Prévisions de la SCHL (Cumul annuel : Janvier - Août)

Prévisions pour la région de l'Atlantique – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2007	oct 2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)
St. John's	2.6	2.5	614	675
Charlottetown	4.3	4.0	659	670
Halifax	3.1	3.5	815	840
Fredericton	6.5	6.0	701	725
Moncton	4.3	4.8	643	660
Saint John	5.2	4.8	570	590
Canada[1]	2.6	4.8	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1]Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL
***Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.**

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64597_2008_Q03